



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Philip Hasler  
0171-62 58 98  
philip.hasler@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## **Inriktningsbeslut - exploateringsprojekt Stationsstaden etapp 1**

### **Förslag till utskottets beslut**

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta att verksamheten mark- och exploatering får i uppdrag att driva exploateringsprojektet Stationsstaden etapp 1 fram till detaljplanens antagande.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

För att få en övergripande och långsiktig plan för utvecklingen av Myranområdet fick samhällsbyggnadsförvaltningen under år 2015 i uppdrag av PLEX att genomföra en översyn och ta fram ett utvecklingsprogram för hela Myranområdet (från E18 till järnvägsstationen). Arbetet pågick i ett år där kommunen tillsammans med företagare och fastighetsägare i Myranområdet analyserade nuläge och tog fram en målbild för området. Utvecklingsprogrammet antogs av kommunstyrelsen år 2016.

I Plan för Enköpings stad 2040 (antagen 2018) är Myran med som en geografisk fördjupning med hög prioritet. I planen redovisas planeringsprinciper för fortsatt planering och genomförande.

Enköping deltog 2019 med Myran-området i den europeiska arkitekttävlingen European, där Enköping blev uttagna som en av sex städer. Vinnande förslag blev "Root City" som bygger på ett koncept som syftar till att skapa en hållbar stadsdel med gröna stråk, gröna rum och smarta system. Förslaget har fokus på hållbart resande, gröna system, smarta energilösningar inom energianvändning, omhändertagande av dagvatten mm som syftar till att skapa en klimatneutral och motståndskraftig stadsdel för att möta klimatförändringar. Tävlingsens mål var att bidra till förvandling av industriområden till nya stadsdelar med blandade funktioner. Root City är ett av planeringsunderlagen för detaljplaner och markanvisning i Myran.

### **Viable Cities, Klimatkontrakt**


År 2020 blev Enköping antagen till det nationella innovationsprogrammet Viable Cities. Kommunen har tecknat ett Klimatkontrakt 2 ggr och har nu ansökt om fas 3. Myran är utpekad som en testbädd för kommunens arbete med hållbar stadsdelsutveckling och ska vara en katalysator för hela kommunens klimatomställning.

### **Hållbarhetsprogram Myran**

Hållbarhetsprogram för Myran togs fram under 2023. Målet med hållbarhetsprogrammet är att reducera klimatbelastningen i Myran. Det övergripande effektmålet är att utsläppen av växthusgaser i Enköping ska vara noll senast 2030. Hållbarhetsprogrammet har som syfte att uppmuntra byggaktörer (markexploatörer, byggaktörer, arkitekter och fastighetsägare) att genomföra sina mest hållbara idéer. Programmet är framtaget utifrån Citylabs modell för hållbar stadsutveckling.

Hållbarhetsprogrammet innehåller en vision för den hållbara utvecklingen av Myran med tillhörande stadsbyggnadsprinciper, inriktningsmål och åtgärder vilka är kategoriserade i fyra tematiska målområden: livsmiljö, mobilitet, energi och ekosystemtjänster.

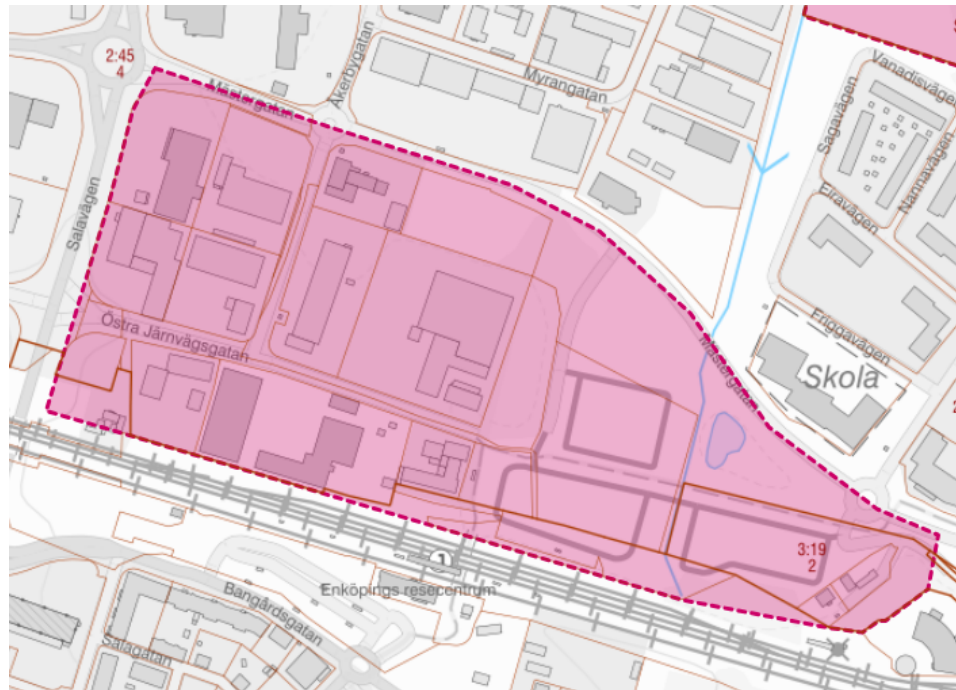
Hållbarhetsprogrammet är framtaget av Enköpings kommun i nära samarbete med utvalda byggaktörer. Hållbarhetsprogrammet ska användas i alla steg av Myrans utveckling; från avtal, markanvisning, planprogram, detaljplan till projektering och bygglov.



*" Myran ska vara Enköpings klimatsmartaste område och utgöra en attraktiv stadsdel med livaktig och hållbar handel och grönskande parker och gröna stråk som lockar företag, besökare och boende. Myran är Enköpings förebild för klimatneutral stad & hållbar stadsutveckling "*

### **Stationsstaden**

I den södra delen av Myran, närmast järnvägsstationen, pågår framtagande av ett planprogram.



### *Planprogramsområde Stationsstaden*

Planprogramsområdet omfattar ca 14 ha.

PLEX har sedan tidigare beslutat om positivt planbesked för tre fastigheter inom området. Planprogrammet har varit på samråd under våren 2024 och planeras antas kvartal 4 2024 och därefter kommer den första detaljplanen startas igång. Området planeras omvandlas från industri till bostäder med inslag av kontor, service och handel.

Området kommer att omvandlas etappvis genom flera detaljplaner.

### **Avgränsning**

Exploateringsprojektet Stationsstaden etapp 1 är geografiskt avgränsat till fastigheterna Romberga 22:1, 22:4, 24:1, 25:5 (bostäder, kontor, service) och Romberga 25:6 och 23:10 m.fl. (gata/torg).

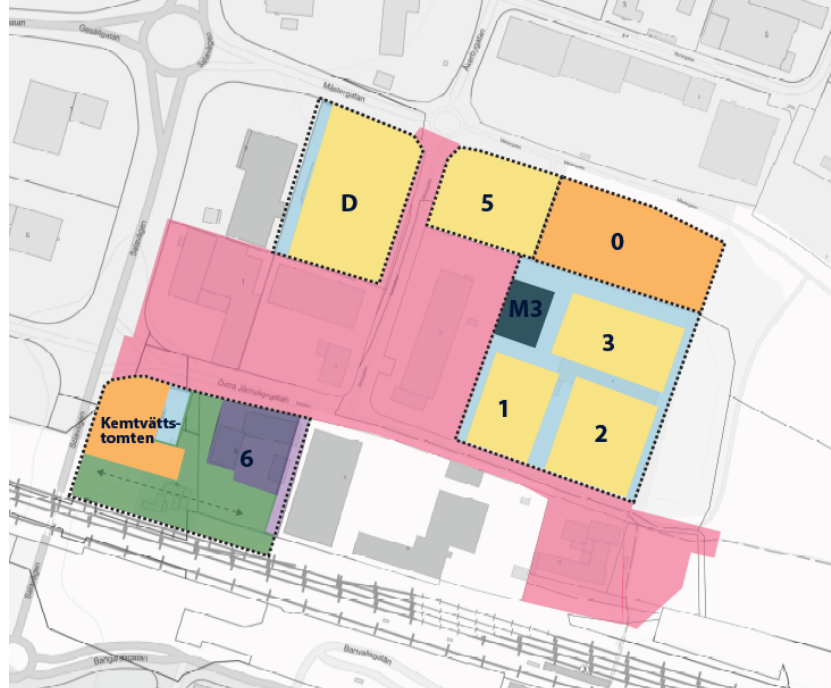
Exploateringsområdet är samma område som detaljplaneområdet



Figur över exploateringsområdet etapp 1.

### Kommande etapper

Nedan redovisas etappindelning för etapp 2 och 3 av Stationsstaden.



Figur över etapp 2 av Stationsstaden.



Figur över etapp 3.

### Ägarförhållande inom exploateringsområdet etapp 1

Romberga 22:1, 22:4 & 24:1 – Sveaviken (**A, B, C, M1**)

Romberga 25:5 – Izoferm Invest AB (**E**)

Romberga 25:6 – Enköpings kommun (**b**)

Stenvreten 23:10 m.fl. - Enköpings kommun (**gata**)

### Tidigare fattade beslut

- Antagande om utvecklingsprogram för Myran 2016
- Plan för Enköpings stad (FÖP) antagen 2018.
- Beslut om planuppdrag för Romberga 22:1, 22:4, 23:17 & 25:5, planuppdraget ska inledas av ett planprogram.
- Samråd för planprogram 2024
- Antagande av planprogram (oktober 2024)

### Vision för Stationsstaden

Exploateringsprojektet utgår från kommunala styrdokument och mål, med syfte att utvecklingen av området ska bidra till kommunens mål.

Visionen gäller för samtliga etapper av Stationsstaden:

- **Från industriområde till blandad stad**, Södra Myran ska genomgå en total omvandling där industrimark och parkering ger plats åt Stationsstadens blandade stadsmiljö med variation i bebyggelse, offentliga platser och innehåll.
- **Från grått till färgglatt**, Södra Myrans gråa och hårdgjorda yta ska brytas upp och bli både mer naturlig, grön, vacker och lekfull. Då blir Stationsstaden en del av parkstaden Enköping och en plats där människor trivs.
- **Från bilen i fokus till människan i fokus**, Södra Myrans breda gator och stora parkeringsytor omvandlas till Stationsstadens trevliga och trygga gator och offentliga miljöer där bilen fortsatt har en plats, men fokus är på gång, cykel och kollektivtrafik. Parkering ska huvudsakligen samlas i gemensamma mobilitetshus för att skapa mer plats för annat.

### **Effektmål**

På vilka sätt kan projektet bidra till att kommunala mål uppnås och strategier uppfylls.

Effektmål för Stationsstaden:

- **Ökat resande med kollektivtrafik samt gång och cykel**
- **Blandad stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser och service**  
Ca 24 000 kvm BTA bostäder och ca 2 500 kvm BTA kontor och handel planläggs i detaljplanen för etapp 1.
- **Minskad biltrafik**  
Biltrafiken inom området har minskat genom att ett mobiliteshus har uppförts i utkanten av planområdet. Ett gångfartsområde ska anläggas i området där gående och cyklister har företräde.
- **Hållbar dagvattenhantering**  
Idag hårdgjorda ytor har ersatts med grönytor.
- **Miljömässig byggande med fokus på klimatneutralitet**  
All byggnation ska vara i enlighet med kommunens fyra målområden: livsmiljö, mobilitet, energi och ekosystemtjänster.

### **Hållbarhetsmål**

Projektet ska bidra till kommunens övergripande effektmål om att utsläppen av växthusgaser i Enköping ska vara noll senast 2030.

Bland annat genom att:

- Antalet transporter minskar generellt.
- Öka antalet transporter som sker Co2- neutralt genom gång, cykel, kollektivt, och med Co2-neutrala drivmedel.
- Miljömässig byggande med fokus på klimatneutralitet.

### **Produktmål**

Exploateringsprojektet ska leverera

- Laga kraftvunnen detaljplan med markanvändning bostäder, kontor, service, allmän plats.
- Utbyggd allmän platsmark inom exploateringsområdet (gångfartsgata, torg och dagvattenhantering)

Leveranserna ska bidra till och vara i linje med vision, effekt och hållbarhetsmålen för projektet.

### **Utredningsbehov**

Under planprogrammet har följande utredningar beställts och tagits fram:

- Trafikutredning
- Trafikbullerutredning
- Riskutredning
- Dagvattenutredning
- Stadsbildsanalys

Utredningarna har avropats från ramavtal eller genom direktupphandling. Stadsbildsanalysen har tagits fram av kommunens egna tjänstemän.

Utredningar som tagits fram under planprogrammet utgör planeringsunderlag för exploateringsprojektet och delprojekt detaljplan.

I exploateringsprojektet för etapp 1 finns behov av:

- Förprojektering

- Flyghinderanalys

Kommunen beställer och tar fram förprojektering då det utgör underlag för framtida projektering och upphandling av utbyggnad av allmänna anläggningar. Kommunen beställer även flyghinderanalys.

Då detaljplanen är byggherreledd beställer exploatörerna de utredningar som behövs för detaljplanens framtagande.

### **Organisation**

Exploateringsprojektet är huvudprojekt och drivs av verksamheten mark- och exploatering. I huvudprojektet ingår delprojekt detaljplan och delprojekt genomförande.

I projektet deltar mark- och exploatering (exploateringsprojektledare och genomförandeprojektledare), strategisk planering (planarkitekt, VA-strateg, delprocessledare Klimatneutrala Enköping), allmän plats (trafik och park), VA, näringsliv, ekonomi och kommunikation.

En styrgrupp finns för exploateringsprojektet. Styrgruppen består av verksamhetschefer från mark- och exploatering (projektägare), strategisk planering, allmän plats, VA och business controller.

Delprojekt detaljplan drivs av verksamheten strategisk planering. Projektägare är enhetschef för detaljplan. Detaljplanen kommer att tas fram som en byggherre driven detaljplan. Strategisk planering kommer därför att granska konsultens framtagna handlingar för att säkerställa att detaljplanen tas fram i enlighet med planprogrammet och projektets mål.

### **Myrans kvalitetsråd**

För projekt i Myran har ett kvalitetsråd bildats. Rådet är en utpekad och fast grupp som fungerar rådgivande inom arkitektur- och gestaltungsfrågor för alla projekt som drivs på Myran. Rådet ger stöd kring implementeringen av stadsbyggnadsprinciperna och utformningen av respektive projekt. Mötet mellan rådet och projektet ska bidra till att höja kvaliteten i gestaltningen och utformningen, vilket i sin tur bidrar till målen med Myran. Kvalitetsrådet består av representanter från Strategisk planering, Mark- och exploatering, Allmän plats, Upplevelseförvaltningen, Miljö- och byggnadsförvaltningen samt arkitekt från samarbetspartner European.



## Tidplan

Tidplan för planera-fasen och för hela projektet finns i bilaga 1.

## Exploateringsekonomi

### Finansiella principer:

I projektbudgeten ingår:

- Planering, projektering och utbyggnad av allmän plats inom exploateringsområdet.
- Framtagande av detaljplan inklusive utredningar.
- Kostnad för förprojektering av exploateringsområdet.
- Kommunala tjänstepersoners nedlagda tid i projektet (tp-tid).

Kostnaderna finansieras genom exploateringsbidrag.

## Bedömning av kostnader och intäkter

Prognos för intäkter och kostnader för exploateringsprojektet:

<b>Intäkter</b>	
<i>Exploateringsbidrag etapp 1</i>	27 – 32 mkr
<i>Exploateringsbidrag etapp 2</i>	27 – 32 mkr
<i>Ersättning för utredningar och nedlagd tid</i>	600 tkr
<b>Kostnader</b>	
<i>Utbyggnad allmän plats, projektledning m.m.</i>	54 - 64 mkr
<i>Utredningar och nedlagd tid</i>	600 tkr

*600 tkr tas som driftskostnader under BP2 fasen.*

*Utbyggnadskostnader kommer under BP3 och belastar investeringsbudget.*

### **Prognos för planera-fasen**

Prognos för kvarstående utredningsbehov under planera-fasen är ca 600 000 kr (förprojektering, flyghinderanalys, nedlagd tid).

Eftersom detaljplanen är byggherredriven kommer exploitören själv att beställa de utredningar som behövs under planera-fasen.

Förprojektering och flyghinderanalys kommer att beställas av kommunen.

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Kostnader för planering, projektering och utbyggnad av allmän plats inom exploateringsområdet finansieras av exploateringsbidrag under BP3 fasen, kommunen behöver stå för del av utbyggnadskostnaden i väntan på exploateringsbidrag från kommande etapp.

Kommunen har egna kostnadsandelar för utbyggnad av allmän plats då kommunen också är fastighetsägare i planprogramsområdet.

Kostnader för detaljplan regleras genom plankostnadsavtal mellan Strategisk planering och exploitörerna.

VA:s investeringskostnader för anläggningar inom exploateringsområdet finns med i långsiktig investeringsbudget och driftkostnader finns med i kommande års prognoser. VA:s investerings- och driftskostnader hanteras inom VA-taxan.

Kommande driftkostnader för allmän plats kommer kräva tilldelning av budgetram, vilket kommer att hanteras i kommande budget.

### **Avtal**

Mark- och exploatering har tecknat föravtal med fastighetsägarna i exploateringsprojektet.

Strategisk planering har tecknat plankostnadsavtal med fastighetsägarna för den första detaljplanen.

Kommunen har således säkerställt kostnadstäckning för exploateringsprojektet och delprojekt detaljplan.

### **Risker**

Risker under planera-fasen

**Ekonomi:** en försenad detaljplanprocess kan medföra ökade kostnader för projektet genom nedlagd tid, behov av kompletteringar etc.

**Tid:** Försvarmaktens inställning till Entréhusets (Romberga 25:5) höjd utgör en riskfaktor som kan försena tidplanen, dispens krävs för byggnadshöjd över 45 meter inom tätbebyggt område (stoppområde för Årna flygflottilj).

**Kvalité:** detaljplanen ska bidra till måluppfyllnad för projektet. Kvalitetssäkring och uppföljning krävs för att säkerställa att projektet når målen.

### **Påverkan på annan nämnd**

Teknisk nämnd påverkas genom investerings- och driftsbudget för VA och allmän plats.

### **Kommunikation**

En kommunikationsplan för projektet ska tas fram.

### **Behov av mandat**

Genom detta inriktningsbeslut får Mark- och exploatering mandat att driva exploateringsprojektet Stationsstaden etapp 1 fram till detaljplanens antagande.

### **Nästa beslutstillfälle**

Kommande beslutstillfällen:

- Beslut om samråd, granskning och antagande av detaljplan
- Investeringsbeslut för exploateringsprojektet (BP3) (beslutet tas i samband med antagande av detaljplanen).

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, 2024-09-30

Tidplan – Bilaga 1



Anna Ahrling  
Mark- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Philip Hasler  
Mark- och exploateringsingenjör  
Enköpings kommun